

Số: **4815** /UBND-ĐTMT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày **27** tháng 9 năm 2011

Về giá đất nông nghiệp để tính bồi thường
và nguyên tắc xác định giá đất ở trung bình
khu vực tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ
trong khu dân cư trên địa bàn thành phố
Hồ Chí Minh

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân các quận - huyện;
- Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố;
- Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- Sở Xây dựng; Cục Thuế thành phố;
- Thanh tra thành phố;
- Văn phòng Tiếp công dân thành phố;
- Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng quận-huyện.

Xét đề nghị của Liên Sở: Tài chính, Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 7249/TT-STC-STNMT ngày 11 tháng 7 năm 2011 về giá đất nông nghiệp để tính bồi thường và nguyên tắc xác định giá đất ở trung bình khu vực tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh; ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 3951/STP-VB ngày 05 tháng 8 năm 2011; ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 9089/TT-STC-BVG ngày 25 tháng 8 năm 2011 và ý kiến của các đơn vị tại cuộc họp ngày 22 tháng 9 năm 2011; Ủy ban nhân dân thành phố có ý kiến chỉ đạo như sau:

I. Giá đất nông nghiệp tính bồi thường:

Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân sử dụng đất nông nghiệp có đủ điều kiện bồi thường quy định tại Điều 8 của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 35/2010/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2010 của Ủy ban nhân dân thành phố về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh thì được bồi thường bằng tiền tính theo giá đất cùng mục đích sử dụng và tùy theo từng khu vực như sau:

1. Giá đất nông nghiệp trên địa bàn các quận, tính bồi thường theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tùy theo vị trí như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 200m kể từ lề đường hiện hữu thì giá đất tính bồi thường là: **380.000đồng/m²**.

b) Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường thì giá đất tính bồi thường là: **342.000đồng/m²**.

2. Giá đất nông nghiệp tính bồi thường trên địa bàn các huyện: Bình Chánh, Nhà Bè, Hóc Môn và Củ Chi như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn: tính bồi thường theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tùy theo vị trí như sau:

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 200 m kể từ lề đường hiện hữu thì giá đất tính bồi thường là: **375.000đồng/m²**.

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường, thì giá đất tính bồi thường là: **304.000đồng/m²**.

b) Đối với đất nông nghiệp ngoài phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn, thì tùy theo mục đích sử dụng và vị trí để tính bồi thường, cụ thể:

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 200 m kể từ lề đường hiện hữu thì giá đất tính bồi thường như sau:

* Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: **300.000 đồng/m²**;

* Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: **375.000đồng/m²**.

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường, thì giá đất tính bồi thường như sau:

* Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: **200.000đồng/m²**;

* Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: **250.000đồng/m²**.

3. Giá đất nông nghiệp tính bồi thường trên địa bàn huyện Cần Giờ như sau:

a) Đối với đất nông nghiệp trong phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn: tính bồi thường theo loại đất nông nghiệp trồng cây lâu năm tùy theo vị trí như sau:

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 200m kể từ lề đường hiện hữu thì giá đất tính bồi thường là: **270.000đồng/m²**.

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường, thì giá đất tính bồi thường là: **228.000đồng/m²**.

b) Đối với đất nông nghiệp ngoài phạm vi khu dân cư thị trấn, khu dân cư nông thôn, thì tùy theo mục đích sử dụng và vị trí để tính bồi thường, cụ thể:

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí mặt tiền đường (đường có tên trong bảng giá đất) trong phạm vi 200m kể từ lề đường hiện hữu thì giá đất tính bồi thường như sau:

* Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: **230.000 đồng/m²**;

* Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: **270.000đồng/m²**.

- Đối với đất nông nghiệp có vị trí không mặt tiền đường, thì giá đất tính bồi thường như sau:

* Đất nông nghiệp trồng cây hàng năm: **190.000đồng/m²**;

* Đất nông nghiệp trồng cây lâu năm: **225.000đồng/m²**.

II. Về nguyên tắc xác định giá đất ở trung bình khu vực thu hồi đất để tính hỗ trợ:

1. Hộ gia đình, cá nhân khi bị thu hồi đất nông nghiệp trong địa giới hành chính phường, trong khu dân cư thuộc thị trấn, khu dân cư nông thôn; thửa đất nông nghiệp tiếp giáp với ranh giới phường, ranh giới khu dân cư thì ngoài việc được bồi thường theo giá đất nông nghiệp quy định tại Phần I nêu trên còn được hỗ trợ bằng 50% giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định trong Bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố quy định và công bố hàng năm; diện tích được hỗ trợ là diện tích đang sử dụng thực tế nhưng không quá năm (05) lần hạn mức giao đất ở theo quy định. Giá đất ở trung bình tính hỗ trợ được xác định theo nguyên tắc như sau:

a) Đối với các dự án có phạm vi thu hồi đất tiếp giáp với vị trí mặt tiền đường có tên trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành:

Giá đất ở trung bình khu vực được tính bằng trung bình cộng giá đất của tất cả các tuyến đường có tên trong bảng giá đất trong địa bàn phường hoặc xã, thị trấn. Trường hợp đặc biệt trên địa bàn phường hoặc xã, thị trấn chỉ có duy nhất một tuyến đường thì căn cứ quy định tại điểm d mục 1 này, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất cụ thể để thực hiện;

b) Đối với các dự án có phạm vi thu hồi đất không tiếp giáp với mặt tiền đường có tên trong bảng giá đất do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành:

Giá đất ở trung bình khu vực được tính bằng trung bình cộng giá đất của tất cả giá đất của các tuyến đường có tên trong bảng giá đất và vị trí hẻm cấp 1 vị trí 1 của tất cả các tuyến đường tương ứng trong địa bàn phường hoặc xã, thị trấn;

c) Đối với các dự án có phạm vi thu hồi đất trên địa giới hành chính từ hai (02) phường hoặc xã, thị trấn trở lên thì giá đất ở trung bình khu vực được xác định theo nguyên tắc trung bình cộng của các trường hợp nêu tại điểm a hoặc b trên;

d) Đối với một số trường hợp có tính đặc thù khác, Ủy ban nhân dân quận - huyện báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến thẩm định trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định.

2. Ủy ban nhân dân quận - huyện chịu trách nhiệm báo cáo, đề xuất cụ thể giá đất ở trung bình của khu vực có đất thu hồi theo quy định tại mục 1 Phần này, gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến, trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt để làm cơ sở tính hỗ trợ.

III. Tổ chức thực hiện:

1. Giá đất nông nghiệp để tính bồi thường và nguyên tắc xác định giá đất ở trung bình khu vực tính hỗ trợ đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh được áp dụng kể từ ngày Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Công văn này.

2. Xử lý chuyên tiếp:

a) Đối với những dự án đã chi trả xong bồi thường, hỗ trợ và tái định cư trước ngày ban hành Công văn này thì không áp dụng và không điều chỉnh theo Công văn này;

b) Đối với những dự án đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư và đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo phương án đã được phê duyệt hoặc đang thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư theo chính sách bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do Ủy ban nhân dân thành phố ban hành trước ngày ban hành Công văn này thì thực hiện theo chính sách, phương án đã phê duyệt, không áp dụng hoặc điều chỉnh theo Công văn này;

c) Đối với những dự án đã phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư nhưng đến ngày ký Công văn này mà chưa thực hiện chi trả bồi thường, hỗ trợ và tái định cư; những dự án đã được phê duyệt giá đất nông nghiệp để tính bồi thường và giá đất ở trung bình khu vực để tính hỗ trợ nhưng đến ngày ban hành Công văn này mà chưa lập phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì được áp dụng theo Công văn này.

IV. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc phát sinh thì Ủy ban nhân dân quận - huyện có văn bản báo cáo, đề xuất gửi Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố để được hướng dẫn thực hiện; trường hợp vượt thẩm quyền thì Hội đồng thẩm định bồi thường thành phố có ý kiến đề xuất và trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Thường trực Thành ủy;
- Thường trực HĐND. TP;
- TTUB: CT, các PCT;
- VPUB: CVP, các PVP;
- Các Phòng CV, ĐTMT (2);
- Lưu: VT, (ĐTMT-C) H 95

KT. CHỦ TỊCH
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hữu Tín

Nguyễn Hữu Tín